



Arkiv: PlanID-0524.00,
Plannavn-Bustader
i Gamle
Hognestadveg og
Jacob Bakars veg,
Bryne, Plantype-31,
GBNR-1/322, FA-
L12
Vår ref: 24/1565 - 14
Journalpostid: 24/25759
Saksbeh.: Rita Ørslund

SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV PLAN 0524.00 BUSTADER I GAMLE HOGNESTADVEG OG JACOB BAKARS VEG, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	081/24	29.08.2024

Framlegg til vedtak:

Utval for lokal utvikling godkjenner ikke søknad om endring av plan 0524.00 datert 18.03.2024 med tilhørende plankart datert 25.06.2024 og bestemmelser datert 20.03.2024.

Vedtaket er gjort i medhold av §12-14 i plan- og bygningsloven.

Utval for lokal utvikling

Forslag frå Pål Undheim (H)

Utval for lokal utvikling godkjenner søknad om endring av plan 0524.00 datert 18.03.2024 med tilhørende plankart datert 25.06.2024 og bestemmelser datert 20.03.2024.

Vedtaket er gjort i medhold av §12-14 i plan- og bygningsloven.

Forslaget frå Pål Undheim vart vedtatt med 5 røyster, medan 4 røysta for framlegget (KrF, Sp, Sv og V).

ULK-081/24 Vedtak:

Utval for lokal utvikling godkjenner søknad om endring av plan 0524.00 datert 18.03.2024 med tilhørende plankart datert 25.06.2024 og bestemmelser datert 20.03.2024.

Vedtaket er gjort i medhold av §12-14 i plan- og bygningsloven.

SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV PLAN 0524.00 BUSTADER I GAMLE HOGNESTADVEG OG JACOB BAKARS VEG, BRYNE

Saksopplysninger

ARC Arkitektur har på vegne av Byggelaget og Masiv AS utarbeidet forslag til endring av plan 0524.00 Detaljregulering for bustader i Gamle Hognestadveg og Jacob bakars veg. Planen ble godkjent av Kommunestyret 21.03.2023. I løpet av prosjekteringen har det dukket opp noen utfordringer som gjør at det er behov for en endring i planen.

Forslag til endring ble sendt på høring 16.05.2024 med merknadsfrist 12.06.2024

Det kom inn fem merknader, hvorav tre var fra private/naboer. I tillegg kom det inn kommentarer fra utbygger vedrørende BKS1 og BKS2. Disse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg, *vedlegg 12*.

Planforslaget:

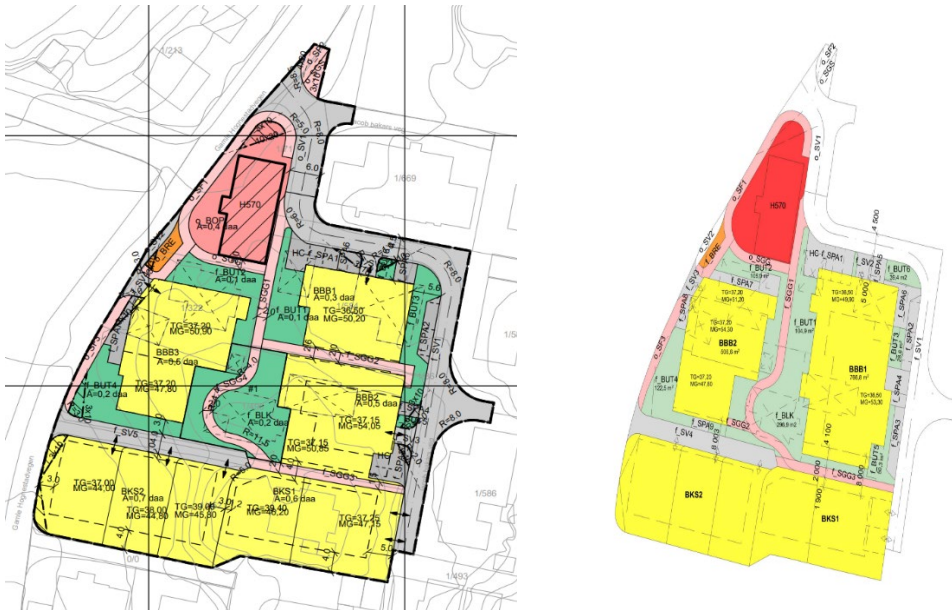
Utgangspunktet for planendringen er problematikk rundt brannseksjonering og avstand mellom bygg.

Størrelsen på bebyggelsen i BBB1, BBB2 og BKS1 utløser krav om brannseksjonering (EI 120). Avstanden mellom BKS1 og BBB2 er i gjeldende plan under minimumskravet på 8m, og det er derfor krav om brannskille mot sør. Det gjør det vanskelig å få tilfredsstillende dagslysforhold med sørvendte glass. Det var også samme brannutfordringer i nordre fasade på bebyggelsen i BKS1.

Foreslått løsning på dette er å skyve blokk BBB2 nordover og slå sammen blokkene BBB1 og BBB2, samt skyve BKS1 sørover mot byggegrense. Bebyggelsen får da 8m avstand som er kravet, samt tilstrekkelig dagslys til boligblokken mot sør. Som konsekvens av dette utgår gangveg f_SGG2. Del av gangveg utfor gult område inngår da i grøntareal f_BUT1.

Adkomst til BBB2 fra Jacob bakars veg f_SV3 vil utgå og adkomst til den sammenslåtte blokka vil skje via avkjørsel f_SV2 i Jacob bakars veg.

Det forslås også en tilbaketrunket 4. etasje i blokk BBB1 og nye BBB2. Dette vil øke utnyttelsen fra 6,3 – 6,6 til 6,8 boliger per daa.



Figur 1 Gjeldende plan (til venstre) og forslag til endring (til høyre)

Hensikten med planendringen:

Hensikten med planendringen er å sikre tilstrekkelig avstand mellom blokka i BBB2 og bebyggelsen i BKS1. Slik det er regulert i dag, må blokka i BBB2 bygges med brannseksjonering. Utbygger ønsker at fasaden mot sør skal ha balkonger og vinduer for å sikre gode lysforhold til leilighetene. Det kan ikke gjøres uten å sikre tilstrekkelig avstand til nabobebyggelse. Det foreslås en rekke mindre justeringer for å rette opp feil i gjeldende plankart.

Forhold til overordnede planer:

- Regionalplan for Jæren og Søre Fylke vedtatt 20.10.2020
- Kommuneplan for Time 2018-2030 - henvisning til sone H910_1 hvor kommunedelplan for Bryne sentrum gjelder.

Gjeldende reguleringsplan:

Plan 0524.00_Detaljregulering for bustader i Gamle Hognestadvegen og Jacob Bakars veg, Bryne, vedtatt 21.02.2023.

Høring

Saken har vært på høring, og det er kommet fem innspill til endringen. Innkomne merknader ligger ved som vedlegg 11. Kommentarer til merknadene er gitt i vedlegg 12. I avsnittene under er det hovedpunkt i uttalene gjengitt.

Målfrid Steinnes Fosse og Dag-Henrik Fosse, grunneiere i Jacob bakars v. 12.

Naboene ber om at endringen ikke vedtas, og peker på negativ konsekvens for lys og sol.

Lise Bore Underhaug og Stian Underhaug, grunneiere i Jakob bakars veg 10.

Naboene peker på negativ konsekvens for sol og luft. De ønsker ikke å etablere nye soner for opphold på sin tomt, og uttrykker i uttalen at de ikke ønsker endringen.

ET bygg v / Jan Erik Tuen

Det pekes på tegnetekniske feil ved plankartet.

Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren rår fra en endring som innebærer at solkrav gitt i kommuneplanen ikke innfris. Statsforvalteren er ellers positiv til foreslått fortetting og forslag til økt utnyttelse.

Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen

Det påpekes at planforslaget og endringen ikke sikrer gode solforhold. Fylkeskommunen vektlegger målsetting om fortetting og vil derfor ikke frarå foreslått endring. Rogaland Fylkeskommune påpeker og at kulturminne i plan ikke er rett tegnet i plankartet.

Vurdering

Hovedbegrunnelsen for endringen er behov for brannsikring. Gjeldende plan har ikke sikret tilstrekkelig avstand på 8 meter mellom blokka i BBB2 og BKS1 og det utløser krav om brannsikring.

Forslagsstiller ønsker å løse dette med å slå sammen de to blokkene i BBB1 og BBB2 slik at BBB1 skyves mot nord og det sikres tilstrekkelig avstand til bebyggelsen i BKS1. Som en konsekvens av dette, vil gangvegen mellom blokkene forsvinne og avkjørsel til blokk BBB1 fra Jacob bakars veg vil utgå.

Fjerning av denne avkjørselen vurderes som en positiv konsekvens av planforslaget. Jacob bakars vei er smal med forholdsvis lav standard og er i utgangspunktet ikke tilpasset den økning i trafikk som den godkjente planen legger opp til. Dette var også et tema under behandling av denne planen.

Hovedkonflikten i denne saken er konsekvens av å slå sammen de to byggene BBB2 og BBB2.

Sentrumsplanen stiller krav om at «det skal vera 30 m² solrikt uteoppholdsareal per bueining». Det er ikke entydig definert i sentrumsplanen hvilke krav som må innfris før en kan definere hagearealet som solrikt.

Kommuneplanen har føringer om at uteoppholdsarealet må ha 50% sol vårjevndøgn kl. 15 og sommersolverv kl. 18.00. Regionalplanen stiller krav om at minimum 50% av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.00. I bysenter kan det aksepteres at minimum 50% av arealet har sol i minst 4 timer vårjevndøgn. Det er en forvaltningspraksis i kommunen å vise til solkrav i kommuneplan og regionalplan i saker som gjelder Bryne sentrum.

Den forslåtte sammenslåingen av BBB1 og BBB2 gir mindre sol i hagene til eksisterende boliger i Jacob bakars veg 10 og 12. Det er i hovedsak boligen i Jakob bakars v. 10 som får negativ konsekvens av endringen. Denne boligen har terrasse og hage mot sør. Ny bebyggelse tar all sol på dette arealet kl. 18 sommersolverv, se figur 2. Foreslått endring har ikke betydning for solforholdene vårjevndøgn kl 15.00.

Flere solanalyser kan sees i *vedlegg 5 og 6*. Administrasjonen har i møter med forslagsstiller / utbygger signalisert vår bekymring for planforslagets påvirkning på naboene. De har, med bakgrunn i kommunens tilbakemeldinger, utarbeidet flere solanalyser, *vedlegg 9* og notat med mer utfyllende beskrivelse av endringene,

vedlegg 10 for å opplyse saken bedre og gi kommunedirektøren bedre grunnlag for sine vurderinger.



Figur 2 Figuren viser solforhold for endringen med grå farge og for gjeldende plan med rosa farge.

Også gjeldende plan vil påføre naboene mye skygge. Med forslaget som nå foreligger, vil den smale stripen med sol som slipper gjennom mellom blokkene forsvinne. I tillegg til skygge vil de få en lengre vegg foran seg som kan oppleves langt mer påtrengende enn i gjeldende plan da mellomrommet mellom blokkene slipper gjennom lys og luft.

Boligene i Jacob bakars veg har etablert private uteoppholdsareal mot sør, og innvendige løsninger i boligene er tilpasset dette arealet. Søker viser til at endringen medfører mer sol nordvest på tomta, og at det er mulighet for å etablere alternative uteoppholdsareal mot vest. Kommunedirektøren kan ikke se at disse arealene oppfylle kravene til private uteoppholdsareal eller at disse har det samme potensialet som hagearealene mot sør. De arealene søker mener kan fungere som nytt hageareal for naboer oppfyller ikke krav til hagedybde, områdene har mye innsyn fra veg og de ligger ikke i tilknytning til innvendig organisering av boligen. Planendringen legger også opp til at naboene selv vil måtte opparbeide alternative uteoppholdsareal. I høringen fremkommer det at naboer ikke er positive eller stiller seg bak denne løsningen.



Figur 3: Bildet viser Jacob bakars veg 10. Eksisterende uteareal vises til høyre i bildet, og forslagsstiller peker på at nytt uteareal kan etableres mellom veg og bolig.

Forslaget til endring utgjør isolert sett ikke en stor endring i forhold til gjeldende plan. Gjeldende plan påførte allerede naboene forholdsvis stor påvirkning av skygge. Kommunedirektøren mener likevel at man med denne løsningen overskrider grensen for hva naboene skal måtte tåle av belastninger. Både naboer og Statsforvalteren rår i fra foreslått endring med utgangspunkt i negativ konsekvens for disse eiendommene.

Kommunedirektøren vurderer derfor at han ikke kan innstille positivt til den foreslåtte endringen. Kommunedirektøren erkjenner at gjeldende plan ikke sikrer løsninger for brann. Søker har imidlertid ikke vært villig til å se på alternative løsninger. Kommunedirektøren legger til grunn at det vil være mulig å fortette innenfor planområdet på en måte som ivaretar brannkrav mot nabobebyggelse, og vil oppfordre forslagsstiller / utbygger til å se på andre løsninger for å ivareta brann sikkerheten. En alternativ løsning vil kunne innebære en større omarbeiding av plangrepet.

Forslag til endring legger opp til en økning i antall boliger ved å etablere en inntrukken leilighet i 4. etasje i begge blokkene (BBB1 og BBB2 i planforslaget). Dette vil være i tråd med overordnede føring om høy utnyttelse, særlig i områder med sentral beliggenhet som dette. Den inntrukne 4. etasjen bidrar ikke til økt skyggevirksomhet av betydning og anses derfor ikke for å være konfliktfull. Det er og foretatt mindre justeringer og rettinger i plankartet som ikke har negativ konsekvens.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at forslaget til endring av plan 0524 Bustader i Gamle Hognestadveg og Jacob Bakars veg, Bryne0524.00 ikke godkjennes.

Kommunedirektøren i Time, den 12.07.2024

Trygve Apeland

Vedlegg:

- 01 Plan 0524.00 Forslag til endring
- 02 Plan 0524.00 Forslag til endring - plankart
- 03 Plan 0524.00 Forslag til bestemmelser 03 0524.00
- 04 Plan 0524.00 Utendørsplan-kopi (138303)
- 05 Plan 0524.00 Solplan 2103 kl1500
- 06 Plan 0524.00 Solplan 2306 kl1800
- 07 Plan 0524.00 Snitt og fasader samlet
- 08 Plan 0524.00 Revidert forslag til endringer
- 09 Plan 0524.00 Solanalyser samlet
- 10 Plan 0524.00 Utfyllende beskrivelse av endringer
- 11 Plan 0524.00 Merknader samlet
- 12 Plan 0524.00 Merknader oppsummert og kommentert
- 13 Plan 0524.00 Forslagsstillers kommentarer til merknadene
- 14 Plan 0524_00 Plankart_vedtatt, 25.01.2022
- 15 Plan 0524.00 Bestemmelser vedtatt, 21.02.2023

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur